

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 83/2022/DS-PT

Ngày: 29-3-2022

*V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu hủy quyết định cá biệt”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Tự

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tiến

Ông Lê Phước Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Tuyết Trinh, Thẩm tra viên.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa:** Bà Bùi Thị Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 317/2021/TLPT-DS ngày 16/12/2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2021/DS-ST ngày 22/10/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo, kháng nghị.

Giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Mai U, sinh năm 1982; Địa chỉ: Khu 2, thị trấn A, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam.

- Bị đơn: Ông Phan Văn Đ, sinh năm 1970; Địa chỉ: Khu 3, thị trấn A, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phan Văn M, sinh năm 1958; Địa chỉ: thành phố Đà Nẵng.

2. Bà Phan Thị C, sinh năm 1965; Địa chỉ: Khu 4, thị trấn A, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam.

3. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1965.

4. Phan Thị Như T, sinh năm 1990.

5. Bà Phan Thị Như T, sinh năm 1993.

Cùng địa chỉ: thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Văn M, bà Nguyễn Thị L, bà Phan Thị Như T, bà Phan Thị Như T: Ông Phan Văn Đ, sinh năm 1970; Địa chỉ: Khu 3, thị trấn A, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam.

6. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Quảng Nam; Địa chỉ: Khu 7, thị trấn A, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam.

Người kháng cáo: nguyên đơn bà Trần Mai U.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Mai U trình bày:

Bà Trần Mai U được UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSD đất ngày 13/5/2015 đối với thửa đất số 56, tờ bản đồ số 11, diện tích 136,2m² tại khu 3, thị trấn A, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam. Nguồn gốc thửa đất nêu trên là do cha mẹ bà (ông Trần Công Đ, bà Nguyễn Thị Thanh T) tặng cho ngày 31/3/2015. Do diện tích đất trên bà chưa có nhu cầu sử dụng, nên gia đình ông Phan T đã lấn chiếm đất của bà. Qua đo đạc diện tích đất theo kê khai, đăng ký và được cấp Giấy CNQSD đất và theo thực tế thì hiện nay, diện tích đất gia đình ông Phan T sử dụng thừa so với giấy chứng nhận, còn diện tích đất của gia đình bà U sử dụng bị thiếu. Do đó, bà Trần Mai U khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc gia đình ông Phan T trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho bà để đủ diện tích 136,2m² như bà U đã được cấp Giấy CNQSD đất. Sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/3/2021 thì xác định diện tích đất tranh chấp là 32,6m², nên nguyên đơn yêu cầu hộ ông Phan T trả lại diện tích đất 32,6m² này cho bà. Do ông Phan T và bà Đoàn Thị N đã chết từ trước khi khởi kiện và hiện nay ông Phan Văn Đ là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng trực tiếp diện tích đất tranh chấp nên tại phiên hòa giải ngày 18/11/2020 bà Trần Mai U thay đổi bị đơn là ông Phan Văn Đ, buộc ông Phan Văn Đ trả lại diện tích đất 32,6m² này cho bà.

Theo các văn bản trình bày có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Phan Văn Đ trình bày:

Cha mẹ ông Phan Văn Đ là ông Phan T (chết), bà Đoàn Thị N (chết). Cha mẹ ông Đ có để lại diện tích 865m² đất thổ cư và đất vườn tại khu 3, thị trấn A, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam. Diện tích đất này gia đình ông sử dụng ổn định để trồng chuối từ trước đến nay không có tranh chấp và cũng không lấn chiếm đất

của ai, nên ông Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Mai U. Đồng thời, ông Phan Văn Đ yêu cầu Tòa án hủy Giấy CNQSD đất do UBND huyện Đ cấp cho bà Trần Mai U vào ngày 13/5/2015 đối với thửa đất số 56, tờ bản đồ số 11, diện tích 136,2m² tại khu 3, thị trấn A, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phan Thị C thống nhất với nội dung trình bày của ông Phan Văn Đ.

Tại Công văn số 2102/UBND-TN&MT ngày 08/8/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện Đ trình bày: Việc UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSD đất cho bà Trần Mai U vào ngày 13/5/2015 đối với thửa đất số 56, tờ bản đồ số 11, diện tích 136,2m² tại khu 3, thị trấn A, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo qui định của pháp luật. Còn việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa các hộ thì đề nghị Tòa án xét xử theo thẩm quyền.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2021/DS-ST ngày 22/10/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 37, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, các Điều 104, 166 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 163 và 164 Bộ luật Dân sự và Điều 48 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Mai U về việc buộc ông Phan Văn Đ trả lại diện tích đất 32,6m² lần chiếm tại khu 3, thị trấn A, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo) cho bà Trần Mai U.

- Chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Phan Văn Đ: Hủy một phần Giấy CNQSD đất do UBND huyện Đ cấp cho bà Trần Mai U vào ngày 13/5/2015 thửa đất số 56, tờ bản đồ số 11, diện tích 136,2m² tại Khu 3, thị trấn A, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam, đối với diện tích đất 32,6m².

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Kháng cáo:

Ngày 02/11/2021, nguyên đơn bà Trần Mai U nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Lý do: bản án sơ thẩm chưa hợp lý, chưa đánh giá khách quan toàn diện các chứng cứ.

Kháng nghị:

Ngày 03/11/2021, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 28/QĐKNPT-VKS-DS đối với Bản án số 62/2021/DS-ST ngày 22/10/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Mai U. Lý do: thửa đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Trần Mai U, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào số cây có trên

đất tranh chấp do gia đình ông Đ trồng để xác định quá trình cấp đất của Ủy ban nhân dân huyện cho hộ ông Trần Công Đ năm 2004, cũng như việc tách thửa cho bà U năm 2015 không xem xét thực tế là không đúng.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người kháng cáo bà Trần Mai U giữ nguyên nội dung kháng cáo;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu:

Về kháng cáo của nguyên đơn: Năm 2015 bà U được cha mẹ tách thửa tặng cho 136,2m² đất, được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Mai U vào ngày 13/5/2015. Mặc dù 32,6m² đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Trần Mai U nhưng trên diện tích đất này có cây mít, dừa, sầu đông do gia đình ông T trồng từ trước, được bà T (mẹ bà U) thừa nhận trồng trên đất của ông T; từ năm 1993 đến nay gia đình bà U không quản lý sử dụng phần đất này. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà U cơ quan có thẩm quyền không xem xét, thẩm tra tài sản trên đất; hiện trạng chiều ngang thửa đất của ông Trần Công Đ tăng gần bằng với chiều ngang thửa đất của ông Thương là không phù hợp với bản đồ 299. Do đó, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà U là không đúng. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà U, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về kháng nghị: Từ phân tích trên, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng rút toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Các đương sự thừa nhận toàn bộ phần diện tích đất tranh chấp 32,6m² tại khu 3, thị trấn A, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam nằm trong thửa đất số 56, tờ bản đồ số 11, diện tích 136,2m² được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Mai U vào ngày 13/5/2015.

[2] Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/3/2021 các đương sự thừa nhận trên phần diện tích 32,6m² đất tranh chấp có: 01 cây sầu đông (đường kính >30 cm), 01 cây dừa chưa có quả (cao > 2m), 01 cây mít có quả (đường kính >30 cm), 01 cây khế có quả và 01 cây bời lời.

[3] Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 19/5/2017 (bút lục 51), bà Trần Mai U khai: *“Các cây mít, cây dừa và cây khế, cây sầu đông trên ranh giới đất giữa tôi và gia đình ông Phan T thì tôi được biết cây khế là của gia đình nhà tôi nhưng tôi cũng không biết do ai trồng; còn cây mít, cây dừa cây sầu đông là không phải cây của gia đình tôi, cũng không nằm trong khuôn viên đất của gia đình tôi, ai trồng tôi cũng không biết”*

[4] Tại Bản tự khai ngày 17/05/2017 (bút lục 49), bà Nguyễn Thị Thanh T (mẹ của bà U) khai: *“Cây khế tự động mọc trong khu đất nhà tôi cách hàng rào 6-7 mét còn cây mít trên phần đất của anh Ba T cách bờ rào keo khoảng trên 1m, cây mít của anh Ba T, còn cây dừa thì của anh Ba T”*

[5] Những người làm chứng là người dân sống xung quanh gồm bà Nguyễn Thị Thái, ông Nguyễn Văn Can, ông Nguyễn Mười, ông Lê Văn T xác nhận: cây cối trên đất là của gia đình ông Đ và là ranh giới giữa 2 thửa đất (bút lục 35, 36, 37, 38). Như vậy, có cơ sở xác định cây mít, cây dừa, cây sầu đông hiện có trên đất tranh chấp là của gia đình ông Đ.

[6] Thửa đất của bà Trần Mai U có nguồn gốc được cha mẹ là ông Trần Công Đ và bà Nguyễn Thị Thanh T tặng cho, được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 56, tờ bản đồ số 11, diện tích 136,2m² tại khu 3, thị trấn A, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam cho bà Trần Mai U vào ngày 13/5/2015. Từ năm 1993 đến nay, gia đình bà T không sử dụng diện tích đất tranh chấp.

[7] Mặc dù, phần diện tích đất tranh chấp 32,6m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà U, nhưng trên diện tích đất tranh chấp có các cây cối do ông T trồng từ trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được bà T (mẹ bà U) thừa nhận trồng trên đất của ông T, phù hợp với lời khai của người làm chứng. Do đó, có căn cứ xác định phần diện tích 32,6m² đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông Đ.

[8] Khi cấp Giấy CNQSD đất cho bà U, UBND thị trấn A và các cơ quan chức năng không khảo sát, thẩm tra thực trạng tình hình sử dụng đất của các hộ gia đình cá nhân có liên quan đối với phần diện tích 132,6m² đất, không xem xét các tài sản thuộc sở hữu của gia đình ông Đ có trên diện tích 132,6m² đất và không tiến hành kiểm tra, xác minh ai là người đang sử dụng phần diện tích 32,6m² đất tranh chấp. Việc ông Đ ký giáp ranh chỉ trên giấy tờ chứ không cắm mốc trên thực địa nên khi ký không xác định vị trí của “*đường nối các điểm mốc son làm ranh giới*” trên thực tế.

[9] Tại tờ bản đồ đo đạc theo Chỉ thị 299/TTg (các bút lục 26, 161 và 224) thể hiện: hộ ông Trần Công Đ kê khai theo Chỉ thị 299/TTg chỉ có 295m² và hộ ông Phan T kê khai theo Chỉ thị 299/TTg là 980m², ranh giới giữa 02 thửa đất của 02 hộ là một đường thẳng. Chiều ngang (giáp đường) thửa đất của hộ ông Trần Công Đ chưa bằng 1/2 chiều ngang (giáp đường) thửa đất của hộ ông Phan T. Nhưng hiện trạng chiều ngang (giáp đường) thửa đất của hộ ông Trần Công Đ (20,5m) gần bằng chiều ngang (giáp đường) thửa đất của hộ ông Phan T (23,27m). Nguyên đơn không giải thích được nguyên nhân chiều ngang (giáp đường) của thửa đất hộ ông Trần Công Đ tăng lên.

[10] Từ các phân tích trên, có căn cứ xác định việc UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 56, tờ bản đồ số 11, diện tích 136,2 m² đất cho bà Trần Mai U như hiện nay là không đúng với thực tế sử dụng đất.

[11] Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Mai U về việc buộc ông Phan Văn Đ trả lại diện tích đất 32,6m² lấn chiếm và chấp nhận yêu cầu của ông Đ, hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Đ cấp cho bà Trần Mai U vào ngày 13/5/2015 thửa đất số 56, tờ bản đồ số 11, diện tích 136,2m² tại khu 3, thị trấn A, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam, đối với diện tích đất 32,6m² là có căn cứ, đúng pháp luật.

[12] Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Mai U, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[13] Tại phiên tòa phúc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng rút toàn bộ kháng nghị nên theo qui định tại khoản 3 Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị.

[14] Do kháng cáo không được chấp nhận, nên bà Trần Mai U phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 284, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam.

2. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Mai U.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2021/DS-ST ngày 22/10/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Mai U phải chịu 300.000đ, đã nộp tại biên lai số 0000034 ngày 04/11/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- Cục THADS tỉnh Quảng Nam;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Lê Tự